

TOP 3

Gremium	Termin	Status
Bau- und Grundstücksausschuss	13.05.2024	öffentlich

Vorlage der Verwaltung

Grundsatzbeschluss über die Prüfung der Entmietung bisheriger Standorte und Ermächtigung zur Aufnahme von Mietverhandlungen mit dem Eigentümer des Objekts Ernst-Boehe-Straße 15

Vorlage Nr.: 20248001

ANTRAG

Der Bau- und Grundstücksausschuss nimmt die Vorlage zur Kenntnis und stimmt dem Grundsatzbeschluss zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, konkrete Belegungsmöglichkeiten zu prüfen mit dem Ziel einer Standortreduzierung und -verdichtung bei gleichzeitiger Entmietung bisher angemieteter Objekte.

Die Stadtverwaltung Ludwigshafen ist in zahlreichen Mietobjekten stark dezentralisiert über das gesamte Stadtgebiet verstreut untergebracht. Da das bisherige Rathaus abgerissen wird und es bisher noch keine konkreten Projektentwicklungen für ein neues Rathaus gibt, muss geprüft werden, in welchen Objekten die Verwaltung in den nächsten Jahren optimiert untergebracht werden kann.

Bei den folgenden Mietobjekten laufen die Verträge Ende 2025 aus:

- Postgebäude, Jaegerstr.1/Rathausplatz 17
- Rheincenter, Rathausplatz 10-20
- Walzmühle, Walzmühlstr. 65/Rheinuferstr. 9
- Ruf 115, Ludwigstr. 67-69 TWL-Gebäude
- Bismarckstr. 63 (Mitte 2026)

Es bestehen Optionen zur Mietverlängerung. Mietverträge weiterer Standorte laufen in den nachfolgenden Jahren aus.

Gleichzeitig muss auch der stadt eigene Standort des Straßenverkehrsamts wegen unzumutbarer Arbeitsbedingungen (u.a. Ungeziefer, ungenügende Sicherheit) dringend verlagert werden. Hinzu kommt, dass viele der aktuell angemieteten Büros mittlerweile einen modernisierungs- und sanierungsbedürftigen Zustand erreichen und damit keine guten Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiter*innen bieten – z.B. aufgrund von nicht funktionierenden Heizungsanlagen, Nässe/Schimmel, unzureichenden Sicherheitsstandards oder ungenügendem Arbeits- und Gesundheitsschutz, nicht nutzbare Büroräume wegen Wasserschaden.

Die aktuelle Situation der Unterbringung der Stadtverwaltung in zahlreichen Mieteinheiten erschwert die Zusammenarbeit und Kommunikation innerhalb der Verwaltung. Neben den zusätzlichen organisatorischen, personellen und finanziellen Mehraufwänden kann dies auch zu einer geringeren Mitarbeiterbindung führen, da Mitarbeitende unterschiedlicher Bereiche sich kaum noch persönlich im Arbeitsalltag begegnen. Ziel der Stadtverwaltung ist es vielmehr, durch organisatorische und partizipative Prozesse die Mitarbeiterbindung an die Arbeitgeberin Stadtverwaltung zu stärken und den Austausch unter den Bereichen im Sinne eines transparenten und bürgerorientierten Verwaltungshandeln zu befördern.

Die Stadtverwaltung Ludwigshafen hat ein Mietangebot erhalten, das die Möglichkeit eröffnet, weite Teile der Verwaltung an einem Standort in einem dann auf Neubaustandard sanierten Gebäude etwas außerhalb der Innenstadt zusammenzuziehen. Es handelt sich um das Objekt Ludwigstürme in der Ernst-Boeche-Straße 15. Der Vermieter plant das Objekt bis Ende 2026 von Grund auf zu modernisieren und zu sanieren.

In dem Objekt Ludwigstürme werden Büro-Lösungen angeboten, die sowohl das Raumkonzept „Arbeitsplatz der Zukunft“ mit attraktiven Arbeitsplätzen und desk-sharing-Lösungen als auch optimierte Flächennutzungen ermöglichen. Insofern ließen sich hier die Ergebnisse aus dem „Arbeitsplatz der Zukunft“ faktisch in ein modernes, agiles und ressourcenschonendes Raumkonzept übersetzen, was wiederum die Arbeitgeberattraktivität einzahl.

Nach ersten Vorstellungen der Stadtverwaltung können die Verwaltungsfunktionen in Front- und Back-Office-Bereiche geteilt werden. Durch diese mögliche und organisatorisch sinnvolle Unterteilung bietet es sich an, einen sogenannten Back-Office-Standort etwas außerhalb der Innenstadt zu beziehen und einen zentralen bürgerorientierten Front-Office-Bereich an einem kleineren und repräsentativen Innenstadtstandort anzumieten. Dadurch ließen sich erhebliche Kosten für den Neubau eines großen Rathauses in zentraler Premiumlage sparen und gleichzeitig die Handlungsfähigkeit der Verwaltung nach innen und außen stärken. Bürger*innen würden von einer zentralen Anlaufstelle für ihre Anliegen profitieren.

Für die Idee öffnet sich jetzt ein kurzes Zeitfenster einer möglichen Realisierung.

Für die Anmietung eines größeren Bürohauses im Back-Office-Bereich sprechen folgende Vorteile:

- Wegfall der Anmietung externer Gremiensitzungsräume
- Sicherheitsstandards durch überwachte Eingangsschleuse und Zugangskontrolle
- Zusammenlegung von Verwaltungseinheiten an einen Standort
- Kosteneinsparung durch gemeinsame Infrastruktur für IT, Postzustellung, gemeinsame Nutzung von Besprechungsräumen
- Stärkung des Sicherheitsaspektes für Mitarbeiter*innen
- Stärkung der Mitarbeiterbindung und persönlichen Begegnungsmöglichkeiten
- Kurze Wege und bessere Kommunikationsmöglichkeiten
- Stärkung der Arbeitgeberattraktivität und Mitarbeiterbindung durch einen guten Arbeits- und Gesundheitsschutz, moderne Büroräume und zeitgemäße Arbeitsbedingungen
- Kostenersparnis durch den Verzicht auf ein großes zentrales Rathaus in innerstädtischer Premiumlage

Die Alternative wäre weiterhin die dezentrale Unterbringung der städtischen Einheiten im ganzen Stadtraum auf lange Zeit. Da viele der aktuell angemieteten Büros für eine Verlängerung nicht mehr in Frage kommen, müssen auf alle Fälle in weiten Teilen Neuanmietungen mit veränderten Mietkonditionen angegangen werden. Für Bürger*innen würde dies vermutlich weiterhin bedeuten, dass sie nach wie vor mit ihren Anliegen unterschiedliche Dienststellen aufsuchen müssten, was dem Ziel, die Verwaltung kundenorientierter aufzustellen, widerspricht.

Eine andere Option wäre, dass die Stadt ein neues Rathaus an der dann neuen repräsentativen Adresse „Helmut- Kohl-Allee“ bauen würde– einhergehend mit dann erheblichen gestiegenen Baukosten, Verlust von geplanten Flächen für Wohnungsbau und Unternehmensansiedlungen sowie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung in einem Premiumgebiet.